

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0281493

מגרש 12 שכ' 10 חורה

תאריכה



מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
 סוג תכנית תכנית מפורטת
 אישורים

לשכת התכנון המחוזית
 מחוז דרום
 18-04-2317

מינוח התכנון - החוק דרום
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 652-0281493
 אישור תכנית מס' 213/17
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלטיה
 ביום 19/06/2016
 התכנית לא נקבעה יעומה אושרה
 בהתאמה לקבעה סעיף 17א'
 מנהל מנהל התכנון

אישור תכנית
 מרסמה בילקוט פרסומים
 3014/2017 7491
 מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז דרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 19/06/2016
 להפקיד את התכנית
 28/11/2016
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת כוללת את מגרש מגורים מס' 12 הנמצא בחורה שכונה 10, במגרש קיים שני מבני מגורים ושיג.

התוכנית מציעה:

- הגדלת זכויות בניה במגרש מ 40% ל 100%.
- תוספת קומה שלישית.
- הוספת 2 יח"ד כך שסה"כ יהיו 4 יח"ד במגרש.
- הגדלת מס' מבנים במגרש.
- שינויי קווי בניין עבור שיג בהתאם למצב הקיים.
- קביעת מגבלות בניה חדשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 12 שכ' 10 חורה

מספר התכנית 652-0281493

1.2 שטח התכנית 1.353 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

195260 קואורדינאטה X

578825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 12 שכ' 10 חורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה		12	

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

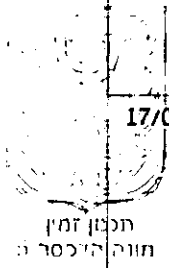
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/240/03/7	12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

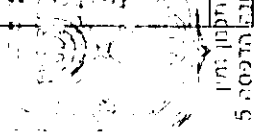
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 ממשיכות לחול.	2596	748	17/01/1980
3 /240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 /3 ממשיכות לחול.	3708	235	22/10/1989



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			פוקרא רא"ד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא רא"ד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/05/2016	פוקרא רא"ד	08/05/2016		1:250	רקע	מצב מאושר



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים



1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שאוק עבדאל רחמאן אבו אלגיעאן			חורה	חורה	12	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאוק עבדאל רחמאן אבו אלגיעאן			חורה	חורה	12	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	סלון משפחתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

-יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה במגרש מס' 12 שכי 10 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

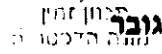
- הגדלת זכויות בניה במגרש .
- קביעת מס' יח"ד.
- שינוי קווי בניין .
- תוספת קומה שלישית.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.353

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	888		+508.4	379.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)



בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	12

3.2 טבלת שטחים

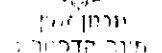
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	386	28.91
מגורים א'	949	71.09
סה"כ	1,335	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	382.21	28.25
מגורים א'	970.83	71.75
סה"כ	1,353.03	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג ושטחי שרות הכוללים מחסן, ממ"דים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם.</p> <p>- מחסנים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</p> <p>- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרוניים ברעפי בטון, חרס או קרווי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</p> <p>- ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש.</p> <p>- הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר הינו 1.30 מ' ממפלס המדרכה/דרך הצמודה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- במגרש תותר בניית 2 מבני מגורים עם שלוש קומות כל אחד .</p> <p>-תותר תוספת של 2 יח"ד כך שסה"כ במגרש יהיו 4 יח"ד .</p> <p>-המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה .</p> <p>-מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 4.0 מ' ואו עפ"י מצב קיים.</p> <p>2-מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליח"ד בס"כ עד 36 מ"ר.</p> <p>3-תותר בניית מחסן בחלק אחורי של המגרש [צד מזרחי] בגודל של 25.0 מ"ר</p> <p>4-משטחי תניה יהיו בתחום המגרש [חניה לא מקורה].</p> <p>5- תותר בניית שיג בגודל 85 מ"ר כחלק משטח עיקרי ויבנה בחזית המגרש [עפ"י מצב קיים], גובהו המרבי 2.75 מ'.</p> <p>חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה.</p> <p>הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטיה מיכרת מהוראות התכנית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה

תכנון זמין
מונה הדפסה



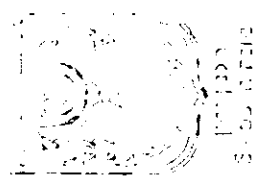
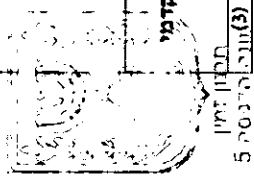
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	שטחי קובעת				
(3)	(3)	3	12.5	4.2	4	55	100	949	(2) 61	(1) 888	12		
קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							גודל מגרש כללי			
מספר זמין	(3)	(3)	(3)							949			
מספר זמין	(3)	(3)	(3)							949			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח עיקרי יכלול שיג בגודל של 85.0 מ"ר.
- שטחי שרות כוללים מתסן 25.0 מ"ר ממייזים 36.0 מ"ר.
- לפי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.</p> <p>3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>4. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>5. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>7. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא הסדרת הצומת בהיבט של מיתון תנועה.</p>

תכנון זמין
מונה היכנסה

6.2	חשמל															
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														

תכנון זמין
מונה היכנסה

6.3	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב חורה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

תכנון זמין
מונה היכנסה

6.4	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים! שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p>

תכנון זמין
מונה היכנסה

6.4	ניקוז
ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	

6.5	עתיקות
<p>1- כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשלי"ח-1978.</p> <p>2- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.6	חניה
החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.	

6.7	פיקוד העורף
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	שאוק עבדאל רחמאן אבו אלגישאן	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
יזם	שם:	שאוק עבדאל רחמאן אבו אלגישאן	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:			
עורך התכנית	שם:	פוקרא ראיד קווי הנדסה	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

מנהל המועצה
מונה העיסוק

מנהל המועצה
מונה העיסוק